

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
LOCALITÉ DE MONTRÉAL
« Chambre CIVILE »

N° : 500-80-005555-058

DATE : 20 novembre 2007

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE BRIGITTE GOUIN, J.C.Q.

YAN TRACHY

Demandeur-appelant

c.

LE SOUS-MINISTRE DU REVENU DU QUÉBEC

Défendeur-intimé

JUGEMENT

[1] Le Tribunal est saisi d'un appel de l'appelant, Yan Trachy, en l'encontre de deux cotisations émises par l'intimé, le Sous-ministre du Revenu du Québec, pour les années d'imposition 2001 et 2002, portant les numéros MK598227C02 et MK230313C01.

[2] Essentiellement, le désaccord entre les parties consiste en la contestation de la décision de l'intimé de considérer comme revenus d'entreprise les gains réalisés par M. Trachy lors de la vente de deux résidences principales, respectivement aux montants de 26 257,00 \$ (2001) et 79 628,00\$ (2002).

[3] Yan Trachy a occupé divers emplois dans le domaine de la construction depuis plusieurs années (1997), en tant que menuisier-charpentier.

[4] Il est présentement à l'emploi de la société 9048-5343 Québec inc., dont l'actionnaire majoritaire et président est Claude Trachy, son père.

[5] Yan Trachy a réalisé plusieurs transactions immobilières depuis 1997.

[6] Le 16 décembre 1997, M. Trachy a acquis un terrain de Services de Rénovation R.S. Inc., sis à Sainte-Julie, tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu devant Me Rachel Pelletier, notaire, inscrit à la circonscription foncière de Verchères, le 17 décembre 1997, sous le numéro 300191, pour une somme de 28 180,00\$. (D-5)

[7] C'est sur ce terrain qu'il a construit sa résidence portant le numéro civique [adresse 1], à Sainte-Julie, avec l'aide de son père, au coût de 55 800\$.

[8] Cet immeuble fut vendu le 27 mai 1999 pour une somme de 102 500\$, tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu devant Me Martin Latour, notaire, inscrit à la circonscription foncière de Verchères, le 28 mai 1999, sous le numéro 309949. (D-6)

[9] Le 11 juin 1999, Yan Trachy a acheté de Services de Rénovations R.S. Inc., un deuxième terrain pour une somme de 34 200 \$, tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu devant Me Rachel Pelletier, notaire, et inscrit à la circonscription foncière de Verchères le 14 juin 1999, sous le no. 310683.

[10] On retrouve à ce contrat, la clause 11 intitulée, « Déclaration relative à l'avant-contrat », p.5 (D-7) :

« Cette vente est faite en exécution d'une offre d'achat en date du 30 octobre 1998. Sauf incompatibilité, les parties confirment la survie des ententes de l'avant-contrat non reproduites aux présentes. »

[11] Le Tribunal constate donc, que l'offre d'achat est préalablement intervenue entre les parties, i.e. le 30 octobre 1998, date antérieure à la vente de la première résidence sise au 790 rue Jean Duceppe, le 27 mai 1999.

[12] Sur ce deuxième terrain, Yan Trachy a, avec l'aide de son père, construit une résidence qui porte le numéro civique [adresse 2], Sainte-Julie.

[13] Tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu devant Me Maryse Landry, notaire, le 12 juin 2001, M. Trachy vendit cet immeuble pour le prix de 148 500,00 \$, l'acte ayant été inscrit à la circonscription foncière de Verchères, le 13 juin 2001, sous le numéro 324399. (D-8)

[14] Le 7 juin 2001, M. Yan Trachy acquit un troisième terrain à Sainte-Julie, tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu devant Me Marie Besner, notaire, de Julidev inc., ledit acte ayant été inscrit à la circonscription foncière de Verchères le 7 juin 2001, sous le numéro 324153, pour le prix de 31 056,75 \$. (D-9)

[15] Yan Trachy, encore avec l'aide de son père, y construit une résidence qui porte le numéro civique [adresse 3], Sainte-Julie.

[16] Le 12 septembre 2002, tel qu'il appert d'un acte de vente (D-10) intervenu devant Me Rachel Pelletier, notaire, et inscrit à la souscription foncière de Verchères, le 13 septembre 2002, sous le numéro 335054, cet immeuble fut vendu pour le prix de 212 000,00 \$.

[17] Tel qu'il appert d'un acte de vente intervenu devant Me Marie Besner, notaire, le 7 novembre 2002, Yan Trachy acquit un autre terrain à Sainte-Julie pour le prix de 34 919,00\$ de Julidev inc. Cet acte fut inscrit à la circonscription foncière de Verchères le 7 novembre 2002, sous le numéro 336119. M. Trachy y construisit une autre résidence qui porte le numéro civique [adresse 3] à Sainte Julie.

[18] Aux fins de financer l'achat et la construction des immeubles susmentionnés, le demandeur a effectué différents emprunts hypothécaires, (D-12, en liasse). On constate que ces prêts hypothécaires furent contractés pour le terme d'un an.

[19] L'intimé considère que l'appelant a établi des revenus d'entreprise pour l'année 2001 de 26 257 \$ et pour l'année 2002 de: 79 628 \$:

«12. ...

e) Le défendeur a établi le revenu d'entreprise net réalisé en 2001 comme suit :

13 juin 2001- Vente de l'immeuble [adresse 2]

Prix de vente		148 500 \$
Moins :	commission courtier	10 300 \$
	frais de notaire	384 \$
Produit de disposition		137 816 \$
Moins :	coût du bâtiment	77 359 \$
	coût du terrain	34 200 \$
Revenu d'entreprise non déclaré		26 257 \$

f) Le défendeur a établi le revenu d'entreprise net réalisé en 2002 comme suit :

12 septembre 2002- Vente de l'immeuble [adresse 3]

Prix de vente		212 000 \$
Moins :	commission courtier	0 \$
	frais de notaire	0 \$
Produit de disposition		212 000 \$
Moins :	coût du bâtiment	101 316 \$
	Coût du terrain	31 056 \$
Revenu d'entreprise non déclaré		79 628 \$

... »¹

[20] L'appelant, quant à lui, soutient que les biens furent utilisés à titre de résidence principale, car il y habita avec sa famille. Par conséquent, les gains réalisés lors de la vente seraient assujettis à l'exemption de résidence principale.

[21] Le juge Jean Filion a fait une revue de la jurisprudence et la liste de nombreux critères qui peuvent aider à qualifier un profit dans la catégorie « gain de capital » ou dans la catégorie « revenu d'entreprise » :²

« ...

- a) L'intention originelle du contribuable lors de l'acquisition des biens; (*Irrigation Industries Ltd. c. M.N.R.*, (1962) 16 D.T.C. 1131; *Rokish Engineering and Construction Ltd. c. R.*, (1974) 28 D.T.C. 6375; *Wanford Court (Canada) Ltd. c. M.N.R.*, (1964) 18 D.T.C. 5103; *Racine c. M.N.R.*, (1965) C.T.C. 150);
- b) L'intention qui prévalait lors de leur aliénation, parce que l'intention originelle peut varier; (*Canada Tax Service*, vol. 1, Toronto, Richard DeBoo Ltd., pp. 1 à 114);
- c) L'existence, dès l'acquisition, d'une intention alternative ou subsidiaire; (*Sherman c. M.N.R.*, (1973) C.T.C. 192; *Bel-Conn Ltd. c. M.N.R.*, (1973) C.T.C. 2009; *Power c. R.*, (1975) C.T.C. 580; *Bestpipe c. M.N.R.*, (1970) 24 D.T.C. 6226; *Corman c. M.N.R.*, (1964) 36 Tax A.B.C. 71; *Imperial Oil c. M.N.R.* (1974) C.T.C. 445; *R. c. Stanfold Investment Corp.*, (1984) 28 D.T.C. 6035);
- d) La possibilité de réaliser un profit d'une façon différente de celle originellement envisagée; (*Fraser c. M.N.R.*, (1964) 18 D.T.C. 5224; *Pierce Investment Ltd. c. M.N.R.*, (1974) 28 D.T.C. 6608; *Sheftel c. M.N.R.*, (1965) 2 Ex. C.R. 569);
- e) Les connaissances acquises en la matière par le contribuable et résultant de son expérience dans le domaine immobilier; (*Avon Realities and Investments Corp. c. M.N.R.*, (1982) 26 D.T.C. 1093; *Jarry c. M.N.R.*, (1964) R.C.S. 199);
- f) Le comportement ou la conduite du contribuable tant avant que postérieurement à la transaction qui donne lieu au litige; (*M.N.R. c. Lawee*, (1972) C.T.C. 26 D.T.C. 6342; *Cragg c. M.N.R.*, (1951) C.T.C. 322; *Rosenblat c. M.N.R.*, (1955) 9 D.T.C. 1205);

¹ Défense, 9 janvier 2006.

² *Ace Holdings Ltd c. Deputy Minister of Revenue of Québec*, [1979], R.D.F.Q. 6; *De Chantal c. Québec (sous-ministre du Revenu)*, 1997 Carswell, Que 942, [1997] R.D.F.Q.222.

- g) Les pouvoirs corporatifs, lorsque le contribuable est une compagnie; (*Anderson Logging Co. c. R.*, (1927) C.T.C. 198; *Atlantic Sugar Refineries Ltd. c. M.N.R.* (19480 C.T.C. 326);
- h) La relation qui peut exister entre les activités ordinaires de l'entreprise et la transaction effectuée; (*Joël Investment Corp. c. Sous-ministre du Revenu du Québec*, (1977) R.D.F.Q. 23);
- i) La profession ou l'occupation principale du contribuable, qui n'est pas nécessairement un critère déterminant; (*Silverman c. M.N.R.*, (1965) 19 D.T.C. 213);
- j) La répétition des transactions de même nature, soit par le contribuable ou par des personnes ou compagnies qui lui sont reliées; (*De Salaberry Realities Ltd. c. M.N.R.*, (1974) 28 D.T.C. 6235);
- k) La frustration définitive de l'intention originelle, etc.; (*Bel-Dor Holdings c. M.N.R.*, (1969) 23 D.T.C. 5217). »

[22] Le demandeur, essentiellement, soutient qu'il a acheté des terrains, construit des maisons pour ensuite les revendre uniquement pour accommoder sa situation familiale qui a évolué avec le temps, i.e. séparation, arrivée de nouveaux enfants, nouvelle conjointe, etc.

[23] Il aurait uniquement tenté de composer avec les problèmes associés avec de telles situations.

[24] Également, il soutient qu'il a toujours eu l'intention de vivre dans ses résidences et de les considérer comme résidence principale. Il a dû s'adapter à chacune des situations qui survenait : le but était sa qualité de vie de même que celle de ses deux enfants.

[25] Selon son argumentation, chaque transaction aurait été causée par un événement extérieur qui survenait et non le désir de faire un gain.

[26] La position de l'intimé est totalement différente.

[27] Les années 2001 et 2002 furent très profitables au niveau de la construction au Québec.

[28] L'intimé soutient que M. Trachy avait toujours l'intention de revendre ses immeubles à profit d'où la notion de « revenus ».

[29] Yan Trachy soutient qu'il a eu des problèmes financiers expliquant la vente de la résidence sise au [adresse 2], à Sainte-Julie, mais aucune preuve n'est venue corroborer cette simple affirmation de l'appelant.

[30] D'ailleurs, le contrat d'achat (D-9), en date du 7 juin 2001, pour le terrain de la résidence [de l'adresse 2], fait suite à une promesse d'achat déjà intervenue entre les parties le 28 avril 2001.

[31] Donc, Yan Trachy avait déjà réservé un terrain à cette date avant la vente de sa résidence sise [à l'adresse 2], Sainte-Julie, le 13 juin 2001. (D-8)

[32] L'appelant a soutenu lors de l'audience qu'il aurait vendu [l'adresse 3] (vente du 12 septembre 2002, pour 212 000,00 \$) car il aurait reçu une offre surprise pour une somme très intéressante pour la vente. Par contre, il fut ensuite admis lors de l'audience que celui-ci avait mis une pancarte à vendre sur sa devanture, et ceci, depuis de nombreux mois.

[33] Yan Trachy est chef d'équipe et entrepreneur sur les chantiers de son père dans l'entreprise familiale tout en exerçant le métier de menuisier-charpentier. Donc, il lui est très aisé de construire une résidence, être en contact avec les sous-traitants et fournisseurs, et ceci, à bon prix.

[34] L'appelant a soutenu également un trouble de voisinage pour justifier la vente [de l'adresse 3], Sainte-Julie avec un de ses proches voisins. Par contre, il aurait déménagé (D-10) pas très loin de là, à une adresse sis sur la même rue, soit [à l'adresse 4]. (D-11)

[35] On peut constater aux photos produites par l'intimé (D-15, en liasse), que les deux résidences construites par l'appelant, sises [à l'adresse 3] et [l'adresse 4] sont identiques sauf pour certaines modifications mineures au sous-sol car sa la belle-mère avait décidé de vivre avec toute la famille.

[36] Le Tribunal doit aussi considérer les intentions secondaires de l'appelant³ :

« ...

6. Motive. The motive of the taxpayer is never irrelevant in any of these cases. The intention at the time of acquiring an asset as inferred from surrounding circumstances and direct evidence is one of the most important elements in determining whether a gain is of a capital or income nature.

While all of the above factors have been considered by the Courts, it is the last one, the question of motive or intention which has been most developed. That, in addition to consideration of the taxpayer's whole course of conduct while in possession of the asset, is what in the end generally influences the finding of the Court.

This test has been carried one step further by Canadian Courts into what has generally been referred to as the "secondary intention" test. This has meant, in

³ Happy Valley Farms Ltd c. Her Majesty The Queen, 86 DTC 6421, P.5.

some cases, that even where it could be established that a taxpayer's main intention was investment, a gain on the sale of the asset would be held taxable as income if the court believed that, at the time of acquisition, the taxpayer had in mind the possibility of selling the asset if his investment project did not, for whatever reason, materialize. In *Racine, Demers and Nolin v. Minister of National Revenue*, 65 DTC 5098 (Ex. Ct.), Noël J. provided the following summary of the secondary intention test at p. 5103:

. . .the fact alone that a person buying a property with the aim of using it as capital could be induced to resell it if a sufficiently high price were offered to him, is not sufficient to change an acquisition of capital into an adventure in the nature of trade. In fact, this is not what must be understood by a 'secondary intention' if one wants to utilize this term.

To give to a transaction which involves the acquisition of capital the double character of also being at the same time an adventure in the nature of trade, the purchaser must have in his mind, at the moment of the purchase, the possibility of reselling as an operating motivation for the acquisition; that is to say that he must have had in mind that upon a certain type of circumstances arising he had hopes of being able to resell it at a profit instead of using the thing purchased for purposes of capital. Generally speaking, a decision that such a motivation exists will have to be based on inferences flowing from circumstances surrounding the transaction rather than on direct evidence of what the purchaser had in mind.”

[37] Il y a aussi l'élément de la fréquence de transactions similaires que le Tribunal doit considérer:⁴

« ...

Another test developed by the jurisprudence is the frequency of similar transactions engaged in by the taxpayer. Although profit from an isolated transaction may or may not be found to be taxable, a large number of similar transactions will generally lead to the conclusion that a taxpayer is carrying on a business. In addition, the length of time an asset is held is an indicative element, with the presumption being that the longer the taxpayer held on to the asset, the more likely it is to be in the nature of an investment.

...”

⁴ Id.note 2.P.6.

[38] Le Tribunal croit difficilement que la vente de l'immeuble sis [à l'adresse 3] soit exclusivement due à une situation pénible vécue avec son voisin. Alors pourquoi déménager tout à côté?

[39] Le Tribunal prend note de la vitesse à laquelle il a acquis les terrains, le fait qu'il ait lui-même construit ses quatre résidences et leur revente dans un très court laps de temps, i.e. quatre résidences en cinq ans.

[40] Tout en étant sensible à la situation familiale difficile que Yan Trachy a dû vivre, le Tribunal est quand même d'opinion qu'il ne s'agit ici que d'un simple prolongement de son expérience en tant que menuisier-charpentier et son emploi dans le domaine de la construction.

[41] Le Tribunal se fonde aussi sur le raisonnement de l'honorable juge Diane Campbell, dans Bridgette Cayer c. Her Majesty the Queen⁵ :

« ...

34. The reason why the property was sold — The Appellant suggested a number of different reasons for why she sold the properties: too big, too small, too expensive, too far, and too emotional, to name a few. I am not convinced by her self-serving testimony in this regard. She moved into the properties because she believed this was the only way she could sell them without running afoul of the new home warranty program: "If I build a home, I would have to live in it" (transcript p. 255, lines 1-2). She moved out of them once she had secured a buyer. While there may be small grains of truth in her convenient excuses, in my view, and in light of the evidence as a whole, they were not the primary reasons why she sold the properties. She sold the properties because she was in the business of selling residential properties.

35. The taxpayer's intentions at the time the property was acquired — The Appellant suggested that her purpose in buying all these properties was to make a home for her children. This contention defies all logic when you consider that she listed the properties for sale after four, ten and fourteen weeks. She also used lines of credit to pay for these projects, which required only payments on the interest, not on the principal. In my view, this makes it quite clear that she never entertained any long-term plans to remain in these properties except for a brief sojourn while making plans to resell. When questioned about repayment of the loans, she said that "it was just cheaper for me to be — and easier for me to handle it at that time" (transcript p. 246, lines 22-23). In reality, this short-term financing kept her overhead low while anticipating a quick resale. I must conclude that her primary intention in buying these properties was to sell them at a profit as soon as she could. "

⁵ C.C. de l'impôt, 2007 TCC-6, P. 7.

[42] Le Tribunal fait sien le raisonnement de l'honorable Patrick Théroux dans Patrice Langlois c. le Sous-Ministre du Revenu⁶ :

« ...

42. Les inférences découlant de l'ensemble des circonstances mises en preuve sont nettement à l'effet que le requérant avait à l'esprit, au moment de la construction de la résidence du 2020 rue Pierre Hamel, l'idée de la revendre dès qu'une occasion profitable se présenterait. Il avait probablement l'intention de l'habiter avec sa famille mais il avait certainement aussi l'intention de la revendre à profit dès la première occasion. Quelle était l'intention première et quelle était l'intention secondaire? La preuve tend, en fait, à démontrer qu'il voulait l'habiter, en attendant de la vendre, et ce, vraisemblablement à court terme. »

[43] PAR CES MOTIFS:

[44] REJETTE la requête de l'appelant, Yan Trachy, le tout avec dépens.

BRIGITTE GOUIN, j.c.Q.

Me Julie Gaudreault Martel
Spiegel Sohmer Inc.
Procureur du demandeur-appelant

Me Brigitte Landry
Veillette Larivière
Procureur du défendeur-intimé

Date d'audience : 13 septembre 2007

⁶ C.Q. District de St-François, no. 470-22-00010-032, 5 mars 2007. Par.42.